



El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España

data, citation and similar papers at core.ac.uk

brought to you

provided by idUS. Depósito de Investigación Unive

Antonio Echaves García¹

Recibido: 18 de febrero de 2016 / Aceptado: 28 de abril de 2016

Resumen. Actualmente en España, el esfuerzo de acceso a una vivienda libre por parte de los jóvenes es susceptible de haberse reducido en términos globales como consecuencia de la significativa reducción de los precios. Sin embargo, ello no implica una mayor facilidad de acceso ya que los requisitos para comprar o alquilar se complican sustancialmente. Ni supone realmente ninguna mejora respecto a años anteriores. La razón está en que sólo un reducido número de jóvenes poseen un nivel de renta suficiente para poder acceder a una vivienda. Todo ello en un contexto residencial desfavorable, caracterizado por: predominio de la vivienda libre en propiedad, elevados precios y escasez de viviendas ofertadas en alquiler a un precio asequible, lo que sin duda nos está informando que este último régimen de tenencia no supone una alternativa real y sobre todo eficaz para facilitar la autonomía e independencia residencial de los jóvenes.

Palabras clave: jóvenes; vivienda; acceso; esfuerzos; tenencia.

[en] The difficult access of young people to the housing market in Spain: prices, tenure and efforts

Abstract. Currently in Spain, the effort's access to free housing by young people is likely to have decreased globally as a consequence of the significant reduction of prices. However, this does not mean a greater ease of access since the requirements to buy or rent are substantially complicated, and not really means any improvement over previous years. The reason is that few young people possess a level of income sufficient to gain access to housing. All this in an unfavorable residential context: predominance of free housing market in property, high prices and shortage of affordable rental housing, which means that this last tenure regime does not mean a real and effective alternative to facilitate autonomy and residential independence of young people

Key words: young people; housing; access; efforts; tenure.

Sumario. 1. Introducción. 2. Contexto en el que los jóvenes acceden al mercado residencial: evolución de los precios de la vivienda libre y factores que explican su comportamiento. 3. Las divergencias autonómicas y su relación con la demanda: régimen de tenencia de los jóvenes emancipados y diferencial de precios entre propiedad y alquiler. 4. El esfuerzo de acceso a la vivienda libre de los jóvenes en España: un indicador híbrido de la oferta y la demanda residencial. 5. Conclusiones. 6. Bibliografía.

¹ Doctor en Sociología. Miembro del Centro de Sociología y Políticas Locales
Universidad Pablo de Olavide
E-mail: aechgar@upo.es

Cómo citar: Echaves García, A. (2017): “El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios regímenes de tenencia y esfuerzos”. *Cuaderno de Relaciones Laborales* 35(1), 127-149.

1. Introducción

La vivienda es un derecho al que todo ciudadano, según mandato constitucional, debería poder acceder y así satisfacer una necesidad social básica que es imprescindible para que cualquier persona se desarrolle dentro de una determinada sociedad. La manera de garantizar que todo individuo u hogar tenga un lugar en el que residir y llevar a cabo sus proyectos vitales no ha seguido un mismo patrón con el devenir de los años ni es homogénea en todas las sociedades occidentales. Al contrario, y para el caso europeo, la forma de proveer de este bien varía según el país, lo que da lugar a Sistemas de Provisión de Vivienda diferenciados en el que se conjugan e interactúan elementos políticos, económicos y sociales inmersos en contextos específicos.

Mientras que en ciertos países del centro y del norte de Europa existe una concepción más política a la hora de resolver las necesidades residenciales de sus habitantes, con un sistema público más extendido y con mayor tradición, en las sociedades meridionales del continente el sistema de provisión se organiza en su mayoría en base a los mecanismos que establece el mercado, tal es el caso de España. Efectivamente en nuestro país, la vivienda se organiza mayoritariamente a través del mercado, quedando el Estado relegado a un segundo lugar y supeditado a las normas del primero. Así, en estas sociedades del sur, como España, la vivienda es entendida como una mercancía, es un bien que se produce y que se consume, demandado y ofertado dentro de una lógica que conecta a individuos y hogares con los agentes encargados de proveer de este bien a la sociedad.

La preponderancia de esta visión, y el predominio de los elementos económicos, da lugar a situaciones de monopolio y a un mercado muy especializado que genera un *stock* con unas características de sobra conocidas y en el que quedan fuera ciertos colectivos, como es el de jóvenes, que para la lógica mercantil no forman parte de una demanda solvente. Se genera de esta manera una auténtica crisis para los jóvenes en el acceso a la vivienda. Pero es una crisis nada novedosa, pues la mayor vulnerabilidad residencial de los jóvenes españoles puede entenderse como endémica a nuestro sistema de provisión de vivienda y que el actual contexto socioeconómico no ha hecho más que agudizar.

2. Contexto en el que los jóvenes acceden al mercado residencial: evolución de los precios de la vivienda libre y factores que explican su comportamiento

A la hora de estudiar el acceso de los jóvenes a la vivienda es imprescindible analizar en primer lugar cómo ha sido la evolución de los precios de ésta a lo largo del tiempo y los valores alcanzados en el mercado, ya que en base a esto podremos saber hasta qué punto y de qué forma funcionan los precios de la vivienda como posible condicionante de los proyectos residenciales del colectivo juvenil en España.

La compra de una vivienda en nuestro país, pero también el alquiler, requieren esfuerzos económicos importantes que, sin duda, van a condicionar el transcurso y la trayectoria vital de los individuos y de los hogares jóvenes, debido al elevado precio que adquiere la vivienda como bien. A mediados de los 90 del siglo pasado la vivienda era en España “(...) *el bien de primera necesidad con precios más altos en nuestra sociedad*” (Cortés, 1995:216). Precisamente a partir de esta época se produce un *boom inmobiliario* que durará aproximadamente hasta el bienio 2006-2008 y que traerá consigo un crecimiento desorbitado de los precios nunca vistos en épocas o fases anteriores, al menos en lo que a su prolongación en el tiempo se refiere.

En la base del crecimiento de los precios se encuentra sin duda el incremento de la demanda, como consecuencia del desarrollo económico y el incremento de la renta de los hogares, y como consecuencia de la bajada de los tipos de interés y la mejora de las condiciones de financiación (Rodríguez, 2010a y 2010b; Roger, 2010). Pero no toda la explicación de la espectacular subida de los precios se halla en el crecimiento de la demanda, sino también en el efecto de las propias lógicas del mercado y más concretamente de los intereses de los mercados de capitales y financieros (Cortés, 1995).

Sea como fuere, lo cierto es que el precio de venta es uno de los principales indicadores del mercado de la vivienda y representa el factor dominante para poder acceder y disfrutar de una vivienda (Rodríguez, 1993, 1994 y 2010b). Es un indicador económico relevante por múltiples motivos. En primer lugar, porque el disfrute de una vivienda digna y adecuada es un derecho constitucional (artículo 47 de la constitución española), y el poder acceder a ella va a depender, entre otros aspectos, de su precio. En segundo lugar porque la vivienda es de los activos más importantes de las familias y, por ello, las variación en sus precios tendrá un evidente efecto riqueza, alterando el equilibrio macroeconómico (consumo y demanda agregada), y consecuencias sobre la distribución de la riqueza (García-Montalvo, 2001).

Según Julio Rodríguez (2010b) en el análisis del precio de la vivienda es necesario diferenciar entre el valor de la vivienda, que es el importe total que se ha de pagar para adquirirla, y el precio, que es el valor por unidad de superficie, es decir, el precio medio en euros/m². Este último es uno de los indicadores más utilizados en España en el estudio del precio de la vivienda (Rodríguez, 2010b), y es proporcionado tanto por el actual Ministerio de Fomento, como por empresas o sociedades de tasación, tal es el caso de la Sociedad de Tasación S.A. o de TINSA S.A.

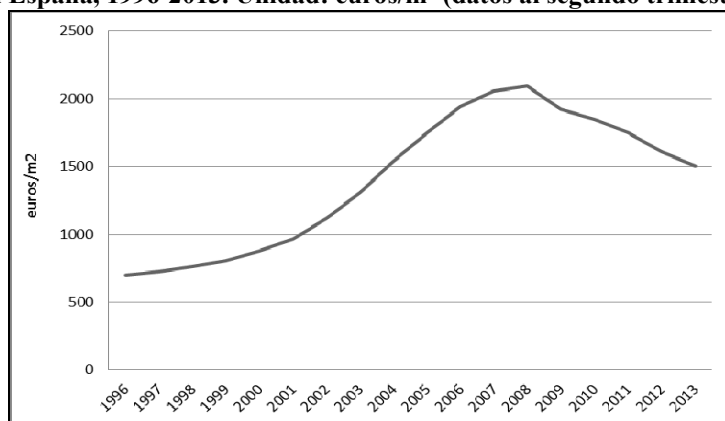
Concretamente, la Sociedad de Tasación, través de su herramienta *on-line*, ofrece el precio medio en euros/m² de la vivienda para el conjunto de España, por Comunidades Autónomas y por provincia, pero única y exclusivamente para vivienda nueva, obviando así la vivienda usada, y sin diferenciar por tipo de promoción. Por ello, y aunque no se hará una comparativa entre los precios de la vivienda nueva y de la vivienda usada, se ha optado por utilizar finalmente la información que ofrece el Ministerio de Fomento a través de sus estadísticas de vivienda y actuaciones urbanas, en las que se facilita en concreto una serie temporal del total de viviendas, en la que están incluidas tanto el precio de las viviendas nuevas como el de las usadas, es decir, se trataría de un indicador medio de ambos tipos. Además, la información se desagrega según tipo de promoción

(libre y protegida) y esto es fundamental si se quiere diferenciar aquellas viviendas (y sus características) que se encuadrarían más en la lógica mercantil de aquellas que, en teoría, son fruto de la acción pública (y privada) y, por tanto, tienen una finalidad social.

La base de la estadística de los precios que elabora el actual Ministerio de Fomento, heredera del trabajo del antiguo Ministerio de Vivienda, que a su vez sucedieron a las realizadas por el Ministerio de Obras Públicas y Fomento, es el valor tasado de la vivienda. A pesar que las tasaciones de vivienda “(...) *tardan en captar los cambios cíclicos experimentados por los precios de venta de las viviendas*” (Rodríguez, 2010b:55), y que pueden encontrarse por debajo de los precios reales, este es el dato que se utilizará, dado que es posible, tal y como se ha dicho antes, diferenciar según tipo de promoción y según el régimen de tenencia.

Tomando en consideración el segundo trimestre de cada año desde 1996 hasta la actualidad, podemos diferenciar dos fases o ciclos (gráfico 1): uno expansivo en el que el precio tasado de la vivienda libre aumenta desde los 697,8 euros/m² en 1996 a casi triplicar su valor en 2008 (con un precio medio para el conjunto de España de 2095,7 euros/m²), y otro recesivo que da comienzo en 2008-2009, con una caída de los precios fuerte y continuada hasta 2013, situándose en este último año de la serie en torno a los 1.500 euros/m².

Gráfico 1. Evolución del precio medio de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) en España, 1996-2013. Unidad: euros/m² (datos al segundo trimestre).

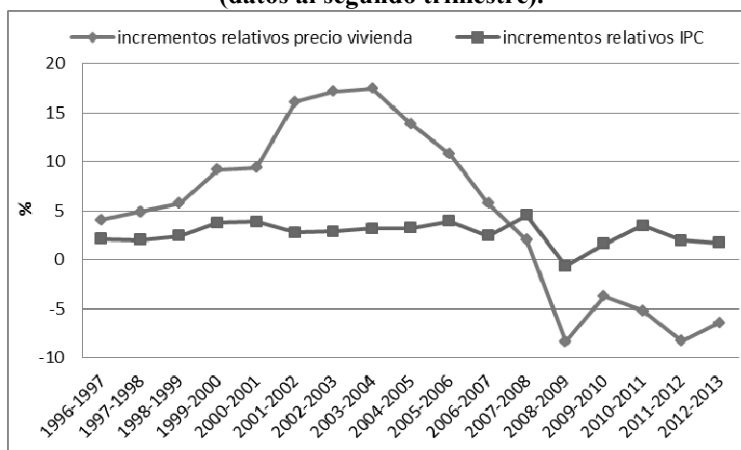


Fuente: Ministerio de Fomento

Un precio medio, no obstante, que a pesar de la bajada se sitúa muy por encima de los niveles de mediados de la década de los noventa. Así, existe una total coincidencia entre el inicio de esta última fase de fuerte bajada de los precios y el comienzo de la intensa crisis económica y social que continua estando presente en nuestro país. Pero esto es algo que no debe extrañar cuando a la vivienda (al sector de la construcción en general) se le ha asignado el papel de uno de los principales motores de la economía española (Tamames, 1980; Cortés, 1995), de tal manera que cuando la primera entró en crisis y cayó en picado la construcción, irremediamente la economía en su conjunto y el PIB del país se resintieron.

En términos relativos, entre 1996 y 2008 el incremento del precio de la vivienda libre se sitúa en torno al 200%, lo que representa una media anual del 10% aproximadamente². En el periodo 2003-2004 se alcanza el valor máximo cifrado en un 17,5% (gráfico 2), momento a partir del cual se evidencia una ralentización que se traduce en un marcado descenso, llegando hasta un 2 % en el periodo 2007-2008, y mostrando evoluciones negativas desde 2008-2009 hasta el año 2013.

Gráfico 2. Incrementos relativos anuales del precio medio de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) e índice de Precios de Consumo (IPC) en España. (datos al segundo trimestre).



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento y del INE

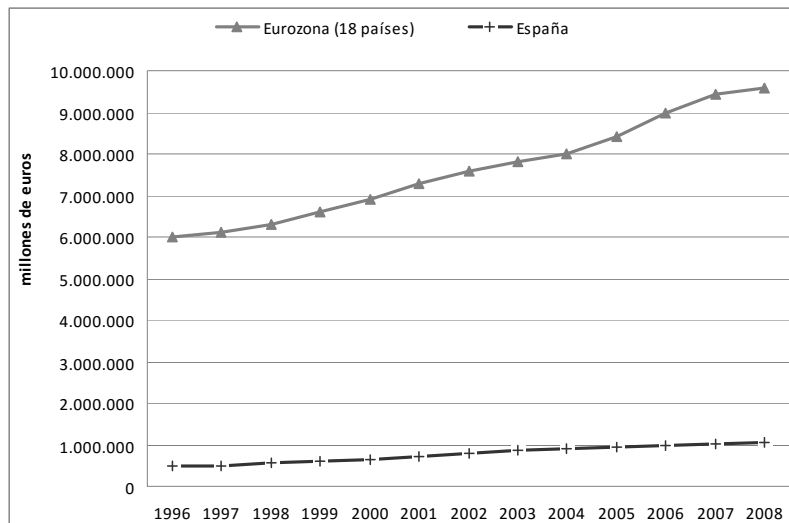
Si comparamos los incrementos del precio de la vivienda con los del IPC³ (ver gráfico 2), las diferencias en el comportamiento de unos y otros son significativas. De esta manera, desde 1996 a 2008 el IPC se incrementa en un 32% aproximadamente (muy alejado del 200% protagonizado en ese mismo periodo por los precios de la vivienda), lo que se traduce en crecimientos medios anuales del 3,2%.

¿Pero cuáles son los factores que estarían explicado un crecimiento tan intenso y prolongado (1996-2008) de los precios de la vivienda? Como se ha apuntado antes, uno de los factores es el aumento de la demanda como consecuencia del aumento de las rentas de los hogares y del crecimiento positivo en esos años de la economía europea en general y de la española en particular (medida a través del PIB), tal y como puede observarse en el gráfico 3.

² Para Julio Rodríguez (Rodríguez, 2010b), estos incrementos en los precios ya se dieron en etapas precedentes de auge inmobiliario, como la que tuvo lugar entre 1986-1990, lo realmente novedoso de este último ciclo expansivo es que nunca se había producido en España tal prolongación en el tiempo de un crecimiento intenso.

³ En la metodología con base 2011, en el cálculo del IPC está incluido el precio de la propiedad, mientras que para años anteriores sólo se incluye el de los alquileres. Para más información acudir a *Documentos metodológicos* (www.ine.es/metodologia).

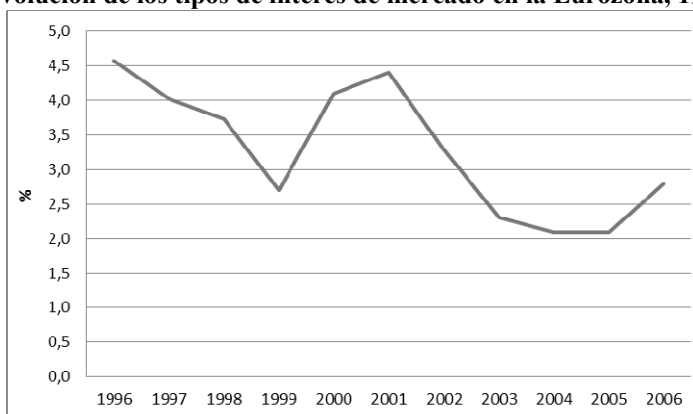
Gráfico 3. Evolución del PIB a precios de mercado en España y en la Eurozona, 1996-2008 (en millones de euros).



Fuente: Eurostat Database, National accounts, General and Regional statistics.

Pero por otra parte, la evolución de los tipos de interés en la eurozona (gráfico 4) junto con la evolución de la inflación en España (evolución del IPC) ayudan a comprender la elevada rentabilidad en todo el periodo que supuso disponer de crédito destinado a vivienda: “El objetivo europeo de potenciar fundamentalmente las economías alemana y francesa vino a ocasionar el escenario español de intereses reales negativos, lo que vino a impulsar, de manera extraordinaria, la inversión en inmobiliario y el excepcional comportamiento de los precios del suelo (y la vivienda) acaecido en esos años”. (Roger, 2010:172).

Gráfico 4. Evolución de los tipos de interés de mercado en la Eurozona, 1996-2006.



Fuente: Eurostat Database, Monetary and financial indicators, General and Regional statistics

Junto a estas variables de carácter más económico, otras más normativas explicarían este impulso a la vivienda, en el ritmo de construcción y en el incremento de los precios. El sistema legislativo español, concretamente a través de la Ley de Suelo 6/98, potenció aún más, si cabe, la espiral inflacionista. La normativa de ese año (que consideró todo el sueño español como susceptible de ser urbanizado) resultó idónea en un contexto de crecimiento y desarrollo socioeconómico, siendo casi inevitable la subida tan desorbitada de los precios: “En un momento de desarrollo económico potente y tendencia a la inversión en inmobiliario, el marco legislativo del 98 disponía la consideración de todo el suelo patrio, salvo el especialmente protegido, como susceptible de ser ocupado por la urbanización, blindando su valor administrativamente por el máximo valor especulativo posible y atribuyéndole al propietario del suelo reclasificado dicho valor y otorgándole finalmente, la facultad cuasi-monopolística para desarrollarlo. Obviamente, de la conjunción de semejante marco normativo con el escenario desarrollista existente, no cabía esperar otras consecuencias que las inflacionistas constatadas en esos años” (Ídem).

Todos estos factores objetivos explicarían lo sucedido en plena etapa de bonanza económica. No obstante, parte de lo acontecido no podría ser atribuido a estas variables fundamentales, lo que lleva a ciertos autores a calificar el periodo como de ‘burbuja’: “La presencia de adquirentes inversores en una proporción significativa en el último auge, el carácter generalizado de las intensas subidas de precios en la mayor parte de los países desarrollados y la realidad de un aumento de los precios de venta de las viviendas muy por encima del correspondiente a los alquileres, ente otros factores, permite calificar como de ‘burbuja’ (aumentos no explicados por las variables fundamentales) a una buena parte de lo sucedido entre 1997 y 2006 en España” (Rodríguez, 2010b:57).

Sea como fuere, lo cierto es que a partir de 2008 explota la denominada ‘burbuja’, traduciéndose en una importante bajada de los precios de la vivienda. De hecho, y si recordamos el gráfico 2, ya en el periodo 2004-2005 se produce cierta desaceleración que se traduce en incrementos relativos anuales cada vez menores hasta convertirse en negativos a partir de 2008-2009. Las causas del cambio de tendencia nuevamente están en el contexto socioeconómico. Así, la crisis financiera mundial que se deriva de “(...) *la dispersión por el mundo de un amplio volumen de bonos ‘basura’ respaldado por los citados prestamos subprime fallidos*” (Ídem), trajo consigo una importante restricción de los créditos, lo que unido a la subida de los tipos de interés por parte del Banco central Europeo a partir de 2006, se traducirá en una reducción y agotamiento de la demanda (Roger, 2010).

Paralelamente, la legislación en materia de vivienda y suelo surgida a partir de 2007 hará hincapié en la necesidad de contar con marco normativo que evitara los procesos inflacionistas y especulativos vividos en la etapa precedente mediante la potenciación de la vivienda con protección pública, la garantía de reservas mínimas de suelo para este tipo de promoción y el establecimiento de un nuevo régimen de valoraciones fundamentado en “(...) *la realidad preexistente y no en expectativas especulativas de materialización incierta*” (Roger, 2010:173). Se trataría, por tanto, de un conjunto de medidas encaminadas a reorientar y racionalizar la producción urbana. Son pues un conjunto de factores que, ante coyunturas económicas específicas, explicarían la evolución de los precios de la vivienda.

Estarían en la base de lo acaecido en el periodo expansivo (1996-2008) y en lo ocurrido en la fase recesiva que tiene lugar a partir de 2008, es decir, el comportamiento los precios de la vivienda es un fiel reflejo de un conjunto de variables que actúan y fluctúan según el estado ‘anímico’ del mercado, de la economía y de la sociedad en general.

3. Las divergencias autonómicas y su relación con la demanda: régimen de tenencia de los jóvenes emancipados y diferencial de precios entre propiedad y alquiler

Lo acaecido en el conjunto nacional se reproduce en las diferentes Comunidades Autónomas. De esta forma, todas y cada una de las regiones españolas son partícipes de aumentos considerables de los precios desde 1996 hasta 2008 y de una caída de los mismos a partir de este año.

Al margen de la evolución de los precios en las distintas Comunidades Autónomas, de los mayores y menores incrementos y descensos, lo cierto es que en España el coste de la vivienda libre, su precio, no es homogéneo en todo el territorio, al contrario, las disparidades son más que evidentes, traducándose en diferenciales de más de mil euros entre el precio (euros/m²) más bajo y el más elevado. Son además unas disparidades que se mantienen más o menos constantes a lo largo del tiempo, al menos desde 1996 (tabla 1), con pautas geográficas estables que hacen que unas regiones se mantengan con el paso de los años con precios por encima de la media nacional y otras muestren un valor por debajo de dicha media.

Tabla 1. Evolución del precio medio (euros/m²) de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) en las distintas Comunidades Autónomas e incrementos relativos (datos al segundo trimestre).

CCAA.	Precio euros/m ² 1996	Precio euros/m ² 2008	Precio euros/m ² 2013	Incrementos relativos % 1996-2008	Incrementos relativos % 2008-2013
Andalucía	503,6	1805,8	1259,0	258,6	-30,3
Aragón	581,1	1935,5	1236,7	233,1	-36,1
Asturias	666,5	1781,5	1360,6	167,3	-23,6
Baleares	599,2	2427,0	1835,2	305,0	-24,4
Canarias	613,7	1841,0	1290,1	200,0	-29,9
Cantabria	728,9	2076,2	1596,5	184,8	-23,1
Castilla y León	641,4	1509,0	1128,2	135,3	-25,2
Castilla-La Mancha	504,2	1429,8	950,2	183,6	-33,5
Cataluña	758,1	2490,5	1691,5	228,5	-32,1
C. Valenciana	499,4	1698,0	1145,1	240,0	-32,6
Extremadura	413,1	1025,3	897,6	148,2	-12,5
Galicia	601,7	1560,8	1218,0	159,4	-22,0
C. de Madrid	1070,5	2978,6	2026,6	178,2	-32,0
Murcia	428,4	1588,7	1062,3	270,8	-33,1
Navarra	724,4	1750,4	1410,4	141,6	-19,4

País Vasco	928,9	3025,9	2536,7	225,8	-16,2
La Rioja	612,4	1616,2	1174,8	163,9	-27,3
Ceuta y Melilla*		1707,9	1585,0		-7,2
T. NACIONAL	697,8	2095,7	1502,8	200,3	-28,3

Fuente: Ministerio de Fomento

*El Ministerio de Fomento no proporciona el dato de Ceuta y Melilla para 1996

Ahora bien, quizá sea necesario avanzar en la clasificación de las Comunidades Autónomas según los precios de la vivienda libre e introducir otro elemento diferenciador que dé cuenta de la gran heterogeneidad existente en precios de la vivienda. El primer aspecto discriminador ha sido el tipo de promoción, ya que el interés es analizar aquellas viviendas que están inmersas en la lógica del mercado y que no son objeto de la regulación del Estado: las denominadas libres. Pero existen otros submercados que hacen que los precios medios de las viviendas tasadas varíen significativamente, por ejemplo, según la antigüedad o en función del régimen de tenencia. Siendo conscientes de la importancia de la distinción entre viviendas nuevas y de segunda mano y de los precios que alcanzan unas y otras, se obviará este submercado y en cambio el análisis se centrará en las diferencias del precio de la vivienda por regiones según el régimen de tenencia y así recalcar la importancia de esta variable en las trayectorias residenciales de los jóvenes y su relación con ciertos indicadores de la demanda.

Pero, ¿A dónde acudir para rescatar esta información? En la actualidad el Ministerio de Fomento no proporciona esta información. Dejó de construir y de publicar estas series que sí que elaboraban los antiguos Ministerios. Por ello, ha sido necesario recurrir otra fuente, concretamente al Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI), dependiente del Consejo de Juventud en España (ver www.cje.org). El OBJOVI ha venido realizando un seguimiento con periodicidad trimestral desde el año 2002 de la relación entre los jóvenes y la vivienda en España y para cada una de las Comunidades Autónomas. Ha utilizado fuentes de todo tipo, como la EPA, el Censo de Población y Viviendas, la ECV, la Encuesta de Estructura Salarial, estadísticas del antiguo Ministerio de Vivienda, Banco de España, Sociedad de Tasación, etc., para el análisis de la evolución de ciertas series y para la elaboración, a partir de estas fuentes, de indicadores propios. Este seguimiento se tradujo en Informes publicados trimestralmente desde el año 2002 y que han durado hasta el año 2013. No han continuado más allá de esta fecha, pero aun así, todo el trabajo realizado sigue estando disponible en internet.

Así, del OBJOVI se ha ‘rescatado’ la información del precio tasado de la vivienda libre en propiedad y de la vivienda en alquiler, para el total nacional así como para cada una de las Comunidades Autónomas. El precio de la vivienda libre de compra se aplica a una vivienda de 100 m² construidos (serie con base al año 2005). En realidad, el dato aquí publicado es el importe total en euros que es necesario pagar para adquirirla, por lo que ha sido necesario reelaborar este dato del OBJOVI para así obtener el valor por unidad de superficie, esto es, el precio medio en euros/m². Respecto al alquiler, la elaboración propia del OBJOVI (precio medio de la vivienda libre en alquiler) hace referencia a la renta media del alquiler (euros/mes), obtenido de los anuncios publicados en el portal idealista.com. En la explotación, se descartan los anuncios de viviendas unifamiliares, de chalets, las

viviendas de más de 400 metros cuadrados y los alquileres por encima de los 1.800 euros mensuales. De esta forma, es un indicador que sirve tal cual y que no requiere una previa transformación para su análisis.

En la tabla 2 se puede observar que para España en su conjunto el precio medio de la vivienda libre en propiedad se situaba en 2013 en 1649 euros/m², y un alquiler medio en torno a 557 euros a pagar al mes. Por encima de la media nacional (y en orden de mayor a menor) la vivienda en propiedad más cara se encuentra en las regiones de País Vasco (2.551 euros/m²), C. de Madrid (2.182 euros/m²), Cataluña (1.969 euros/m²), Islas Baleares (1.886 euros/m²) y en Cantabria (1.745 euros/m²). Claramente por debajo de la media nacional se sitúan Extremadura (933 euros/m²), Castilla-La Mancha (1.110 euros/m²), la Región de Murcia (1.186 euros/m²), Castilla y León (1.233 euros/m²), C. Valenciana (1.271 euros/m²), Galicia (1.302 euros/m²), La Rioja (1.348 euros/m²), Andalucía (1.379 euros/m²) y Navarra (1.406 euros/m²). El resto de Comunidades Autónomas se encontrarían en torno a la media nacional, ligeramente por arriba (Cantabria y Ceuta y Melilla), y ligeramente por debajo (Asturias, Aragón e Islas Canarias).

Tabla 2. Precio medio de la vivienda libre en propiedad (euros/m²) y de la vivienda libre en alquiler (euros/mes) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013 (datos al segundo trimestre).

CCAA	Precio vivienda libre en propiedad (euros/m ²)	Precio vivienda libre en alquiler (euros/mes)
Andalucía	1379	466
Aragón	1455	481
Asturias	1529	490
Islas Baleares	1886	560
Islas Canarias	1444	457
Cantabria	1745	490
Castilla y León	1233	407
Castilla-La Mancha	1110	359
Cataluña	1960	661
C. Valenciana	1271	420
Extremadura	933	327
Galicia	1302	445
Comunidad de Madrid	2182	770
Murcia	1186	420
Navarra	1406	490
País Vasco	2551	808
La Rioja	1348	420
Ceuta y Melilla*	1672	-
Total Nacional	1649	557

Fuente: para viviendas en propiedad, elaboración propia a partir del OBJOVI. Para viviendas en alquiler, OBJOVI. *Para Ceuta y Melilla y en el caso de las viviendas en alquiler, el OBJOVI informa que el dato no es representativo.

Llegados a este punto, tras haber analizado la evolución de los precios de las viviendas libres según las tipologías que aquí interesaban, tras tratar de evidenciar los factores que explicarían el comportamiento de los precios en nuestro país en los últimos 20 años, aproximadamente, y tras clasificar a las distintas Comunidades Autónomas en función de estos precios, ¿es posible relacionar esta característica tan esencial de la oferta de vivienda, como es el precio que alcanza la vivienda en el mercado libre, con alguno de los aspectos del proceso de emancipación residencial? Ahora se tratará de ver el efecto de los precios en otro aspecto fundamental en la emancipación residencial: el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados. Un dato que se puede considerar como indicador de la demanda residencial y reflejaría a priori las ‘preferencias’ de los jóvenes en lo que a formas de apropiación de la vivienda se refiere.

Pero este objetivo exige adentrarse en el debate acerca de la existencia o no en nuestro país de la denominada ‘cultura de la propiedad’. Es indudable el gran valor que en la sociedad española se atribuye al hecho de ser propietario de una vivienda, dado que la compra constituye una forma de inversión y de ahorro ante futuros inciertos (Jurado, 2006; Gaviria, 2007). Pero por otro lado, puede ser cuestionable que la estructura y oferta residencial de un país, medida ésta a través del régimen de tenencia, su evolución, sea consecuencia únicamente de las ‘preferencias’ de los individuos como sujetos demandantes. Los jóvenes, como sujetos de la acción, ‘optan’ por aquel régimen de tenencia que consideran más adecuado, pero quizá esta posibilidad de elección pudiera estar constreñida por una oferta que moldea las preferencias y, en definitiva, que modela la demanda. En este sentido, y retomando el hilo argumental, ¿sería posible explicar las diferencias territoriales en el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados a partir de los precios que muestran las dos formas de tenencia dominantes en nuestro país? Es cierto que los jóvenes en nuestro país siguen optando, en una proporción nada despreciable (60%), por la compra. Pero detrás de esta decisión hay una clara racionalidad económica que apunta directamente a las pequeñas diferencias en los costes para acceder a una vivienda que supone vivir en propiedad o en alquiler. Muchos estudios y en encuestas han constatado que cuando se les pregunta a los jóvenes el porqué de la inclinación hacia la propiedad, muchos de ellos contestan que es precisamente por el elevado precio que en el mercado alcanza el alquiler (Jurado, 2003; INJUVE, 2006; CIS, 2008 y 2010). En todos estos estudios no se niega la existencia de preferencias, éstas existen, pero en cualquier caso la demanda de la vivienda en propiedad parece nutrirse, además, de los inconvenientes que presenta el alquiler.

En la elección del régimen de tenencia influyen las preferencias de los jóvenes y también variables demográficas y socioeconómicas de los propios individuos, como la edad, la forma de convivencia y el poder adquisitivo, pero ¿por qué no pensar que en la elección de la forma de tenencia también puede influir el precio que la propiedad y el alquiler alcanzan en el mercado? La convicción de que la respuesta a esta pregunta es afirmativa y ante la evidencia empírica de los estudios mencionados anteriormente (Jurado, 2003; INJUVE, 2006; CIS, 2008 y 2010), llevan a plantear la siguiente hipótesis: allí (en la región o Comunidad Autónoma) donde la diferencia entre el precio de la propiedad y el precio del alquiler es menor, los jóvenes emancipados optarán en mayor medida por la propiedad, mientras que si la diferencia en el precio entre ambos regímenes aumenta, el porcentaje de

jóvenes emancipados residiendo en alquiler aumentará. En esta hipótesis, por tanto, se asume o se presupone cierta racionalidad económica en los jóvenes, de tal manera que ante precios o esfuerzos parecidos, se ‘prefiere’ la propiedad. A su vez, el alquiler será rentable y una opción a tener en cuenta si el precio es mucho más reducido que el que presenta la propiedad.

Tabla 3. Porcentaje de jóvenes (16 a 34 años) emancipados residiendo en propiedad y en alquiler y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011.

CCAA	% jóvenes emancipados en propiedad	% jóvenes emancipados en alquiler	Diferencial precio propiedad-alquiler (euros)
Andalucía	68,9	20,7	913
Aragón	57,1	35,2	974
Asturias	59,8	30,1	1039
Baleares	48,0	42,3	1326
Canarias	57,4	30,7	987
Cantabria	68,9	22,9	1255
Castilla y León	61,4	29,6	826
Castilla La-Mancha	65,3	27,0	751
Cataluña	52,3	41,5	1299
C. Valenciana	68,4	23,5	851
Extremadura	67,2	19,7	606
Galicia	59,2	26,8	857
C. de Madrid	50,9	43,0	1412
Región de Murcia	66,3	27,9	766
Navarra	60,7	33,0	916
País Vasco	65,3	26,6	1743
La Rioja	62,2	31,3	928
Ceuta y Melilla*	58,3	28,8	-

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 y elaboración propia a partir del OBJOVI.

*No se ha podido construir el diferencial para Ceuta y Melilla dado que para el año de referencia, el OBJOVI informa que el dato del precio del alquiler no es representativo.

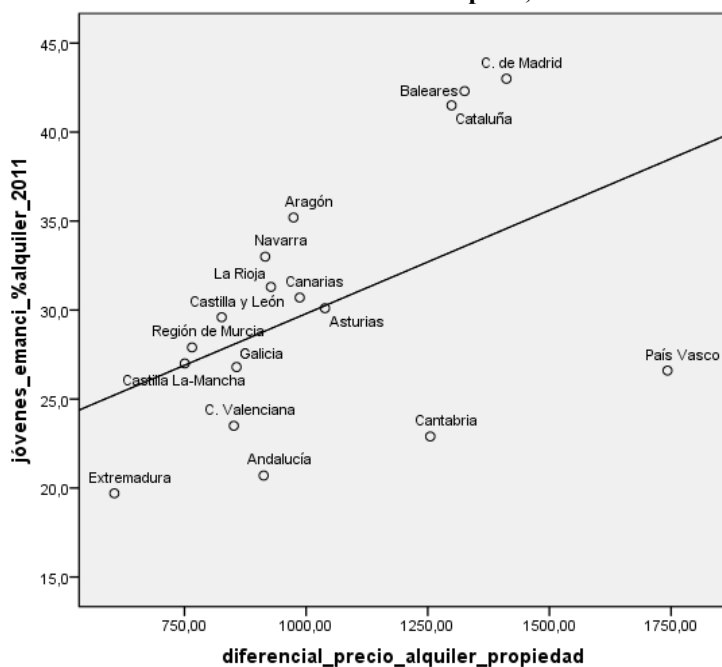
Para comprobar esta hipótesis se ha construido un indicador con la diferencia en cada comunidad entre el precio de la propiedad y el precio del alquiler⁴ (tabla 3), de tal manera que si al precio de la propiedad se le resta el precio del alquiler se obtiene un diferencial que es el que va a actuar como variable que podría explicar la proporción de jóvenes residiendo en una y en otra forma de tenencia en las

⁴ Quizá sea necesario explicar más la elaboración de este indicador y la interpretación que se le quiera dar con un ejemplo. Tomemos los casos de dos comunidades, Andalucía y Asturias. En la primera el precio medio de la vivienda libre en propiedad se situaba para el año 2011 en 1441 euros/m² mientras que el precio del alquiler era de 525 euros/mes. En Asturias, aunque el precio de la vivienda en propiedad llegaba como media hasta los 1581 euros/m², el precio del alquiler es menor, de 465 euros/mes. Esto hace que en Asturias el diferencial de los precios sea mayor que Andalucía (1116 euros frente a 916), lo que se traduciría en mayores tasas de jóvenes en alquiler y menores tasas en propiedad en Asturias que en Andalucía.

distintas regiones españolas. Dado que el dato del porcentaje de jóvenes emancipados según régimen de tenencia hace referencia al año 2011, habrá que compararlo con los precios para ese mismo año.

La información que proporciona la tabla 3 obliga a ser un poco cautos, dado que existen regiones, como la vasca y la cántabra, en la que la regla no se cumple. Pero con todo, es cierto también que en otras muchas la relación entre el indicador de la diferencia de los precios y el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados es la que se esperaba. En la Comunidad de Madrid, Cataluña, Baleares o Aragón al ser el diferencial del precio mayor, la proporción de jóvenes emancipados que optan por el alquiler aumenta y el porcentaje de los que residen en propiedad disminuye. Por el contrario, en comunidades como Extremadura, Castilla-La Mancha, Región de Murcia y C. Valenciana, la diferencia entre el precio de la propiedad y el precio del alquiler es mucho menor, lo que se traduce en tasas de jóvenes emancipados residiendo en propiedades mayores y tasas de jóvenes en alquiler menores.

Gráfico 5. Porcentaje de jóvenes (16 a 34 años) emancipados residiendo en alquiler y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011



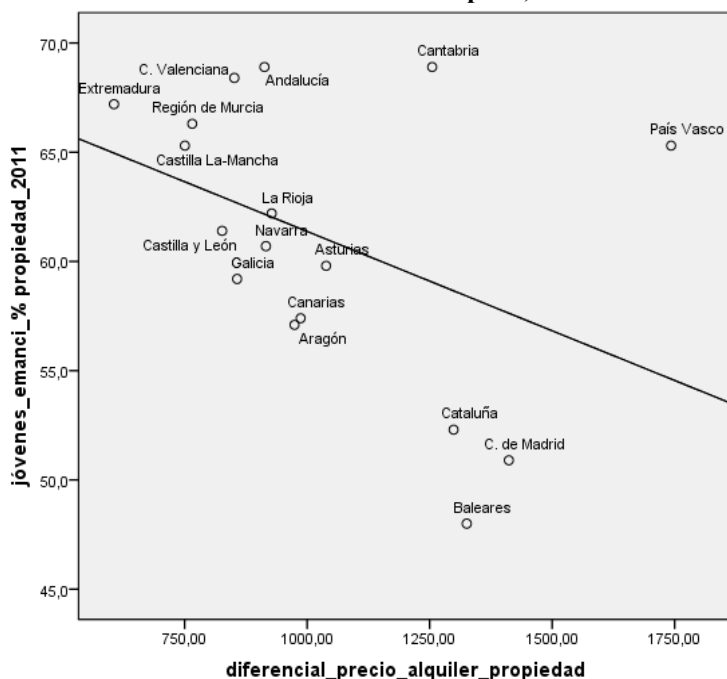
Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 y elaboración propia a partir del OBJOVI.

*No se ha podido construir el diferencial para Ceuta y Melilla dado que para el año de referencia, el OBJOVI informa que el dato del precio del alquiler no es representativo.

Sin ánimo de hacer generalizaciones ya que son datos agregados, los siguientes gráficos de dispersión facilitan una interpretación más visual de la relación entre el indicador de demanda y el indicador de la oferta. Así, mientras que en el gráfico 5 se observa cierta tendencia positiva (a medida que aumenta el diferencial del precio

entre el alquiler y la propiedad, aumenta el porcentaje de jóvenes residiendo en alquiler) con la propiedad (gráfico 6) la relación es a la inversa (relación lineal negativa), es decir, a medida que aumenta el diferencial de los precios el porcentaje de jóvenes residiendo en propiedad disminuye.

Gráfico 6. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en propiedad y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 y elaboración propia a partir del OBJOVI.

*No se ha podido construir el diferencial para Ceuta y Melilla dado que para el año de referencia, el OBJOVI informa que el dato del precio del alquiler no es representativo.

De esta forma, un indicador de demanda residencial, como es el porcentaje de jóvenes emancipados según régimen de tenencia (en propiedad en alquiler) está influido por una de las características de la oferta: los precios (diferencial de los precios) que en cada una de las regiones presentan los regímenes de tenencia que aquí se han analizado. Sea como fuere, la bibliografía utilizada, los estudios que al respecto existen y las evidencias aquí mostradas, permiten afirmar que la oferta residencial en un momento y un lugar concreto no es sólo resultado del crecimiento y de las características de la demanda, sino que también es el resultado de los propios mecanismos del mercado y de ciertas normativas que estarían generando un stock de vivienda, que como bien que se produce (y consume), moldea a su vez la demanda.

Dicho esto, otro aspecto a delimitar, además de los precios tasados de la vivienda libre, es el del poder adquisitivo o nivel de ingresos de los jóvenes emancipados, o mejor dicho, la relación de dichos precios con el nivel de ingresos

de los jóvenes. El objetivo, por tanto, es dar un salto y analizar un indicador que ponga en relación estas dos magnitudes, ya que al fin y al cabo, el poder acceder a una vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, va depender, entre otros aspectos, de las características laborales y el poder adquisitivo de los individuos y de los hogares (Cortés, 1995). Aunque los precios de la vivienda (su evolución y comportamiento según regiones) han proporcionado información interesante, es necesario estandarizarlos de alguna manera para obtener una medida más fiable en las comparaciones. La manera de estandarizarlos es, como se ha dicho, relacionándolos con la capacidad adquisitiva de aquellos que quieren acceder a una vivienda. De esta manera, del cociente de los precios de las viviendas y del nivel de ingresos de los jóvenes se obtiene el esfuerzo de acceso a la vivienda por parte del colectivo juvenil, que no es sino el porcentaje de los ingresos que los jóvenes deben dedicar al pago de la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler.

Como se verá a continuación, aunque es cierto que el precio de la vivienda en la actualidad ha descendido, lo que sin duda se traduce en menores esfuerzos, la realidad realmente no apunta hacia una mejoría en el acceso, ya que la tasa de desempleo juvenil (16 a 34 años) asciende al 35,7 %, según datos de la EPA al II Trimestre de 2013, y aquellos jóvenes que trabajan, han visto cómo sus condiciones laborales han empeorado, ya que ha aumentado la temporalidad y se han reducido los salarios.

4. El esfuerzo de acceso a la vivienda libre de los jóvenes en España: un indicador híbrido de la oferta y la demanda residencial.

El esfuerzo de acceso a la vivienda es un elemento fundamental para valorar el problema de la población joven y la vivienda, ya que dicho esfuerzo, como indicador, está relacionando dos aspectos (el precio de la vivienda y el poder adquisitivo o renta de individuos y hogares) que quizá constituyan de los principales escollos que están obstaculizando en nuestro país uno de los hitos más emblemáticos y visibles de la transición a la vida adulta, como es el abandono del hogar de los padres para trasladarse a una vivienda propia y formar un hogar.

Utilizado en ocasiones para evaluar la exclusión residencial (Cortés y Antón, 2007; Cortés y Martínez, 2009; Martínez del Olmo, 2013), es un indicador residencial que podríamos calificar de híbrido, ya que incorpora elementos de la demanda, como la edad y el poder adquisitivo de individuos y hogares, y aspectos claramente relacionados con la oferta: el precio que la vivienda alcanza en el mercado o el régimen de tenencia de las viviendas principales. Para el caso del esfuerzo de acceso a la propiedad, además de los citados precios y las formas de tenencia, otras variables determinantes serán los tipos de interés y el plazo de los préstamos hipotecarios.

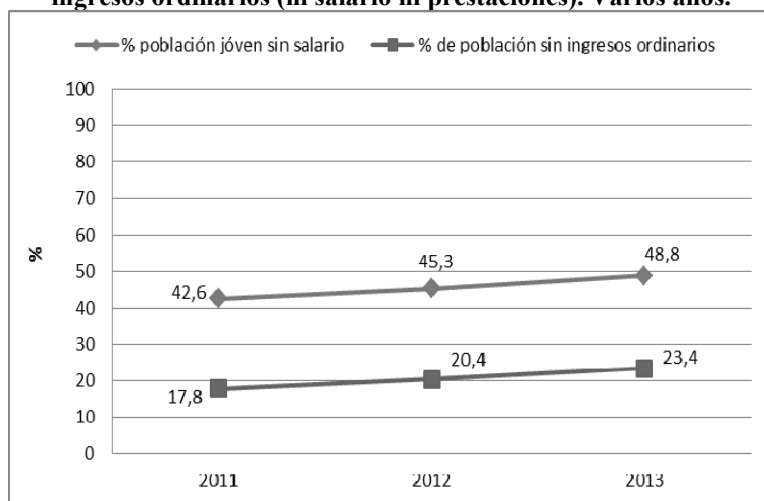
Es necesario tener en cuenta que el esfuerzo varía según la fase del ciclo del hogar (Cortés, 1995). En fases adultas el esfuerzo será menor que en fases más tempranas, ya que si tenemos en cuenta la edad de los miembros que constituyen el hogar y relacionamos estas edades con los ingresos o salarios, las diferencias son más que evidentes. Los jóvenes presentan un menor poder adquisitivo que la población tomada en su conjunto como consecuencia del menor salario medio

percibido por el trabajo desempeñado. Así, mientras que en la población joven el salario medio en 2013 se situaba en 13.793 euros anuales, en el conjunto de la población ascendía a 22.726 (según la Encuesta Anual de Estructura Salarial elaborada por el INE). Esto sin duda, afectará al esfuerzo de acceso. Si en el año 2013, según el OBJOVI, la población joven tenía que dedicar como media en España un 52,7% de sus salarios al pago de la hipoteca, para el conjunto de la población este porcentaje representaba un 41%.

La compra o el alquiler de una vivienda constituyen uno de los mayores desembolsos económicos que deben asumir los hogares. Pero evidentemente aquí no interesa estudiar el esfuerzo de acceso del conjunto de la población o de todos los hogares, sino el que supone para el colectivo juvenil. El punto de partida para los jóvenes es pues muy diferente, ya que normalmente no cuentan con patrimonio inmobiliario alguno (Cortés, 1995), por tanto, si el joven está inmerso en el mercado de trabajo, su salario es el principal soporte para hacer frente al pago mensual de la vivienda. Pero en realidad la obtención de unos ingresos tampoco es garantía para poder llevar a cabo la emancipación residencial y acceder a una vivienda, debido a que las condiciones laborales son cada vez más precarias, con menor contratación indefinida y salarios cada vez más bajos⁵.

A pesar del descenso de los precios de la vivienda a partir de 2008, la enorme desproporción entre precios y salarios continúa siendo un obstáculo importante que dificulta el acceso a una vivienda libre por parte de los jóvenes españoles (OBJOVI, 2012). Pero si el contar con un trabajo que proporciona un salario no es garantía del acceso a la vivienda, aún lo es menos si no se percibe ningún tipo de ingreso ordinario (ni salario, ni prestaciones). Una realidad alarmante y que aumenta año a año según la información que proporciona la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) elaborada por el INE (gráfico 7).

⁵ La falta de estabilidad y mayor precariedad laboral del colectivo juvenil no son específicas de la actual coyuntura económica, sino más bien se trata de un hecho estructural que se deriva de la naturaleza del mercado de trabajo y que la crisis no ha hecho más que acentuar. (Moreno *et al* , 2012)

Gráfico 7. Evolución de la población joven (16 a 34 años) en España sin salarios y sin ingresos ordinarios (ni salario ni prestaciones). Varios años.

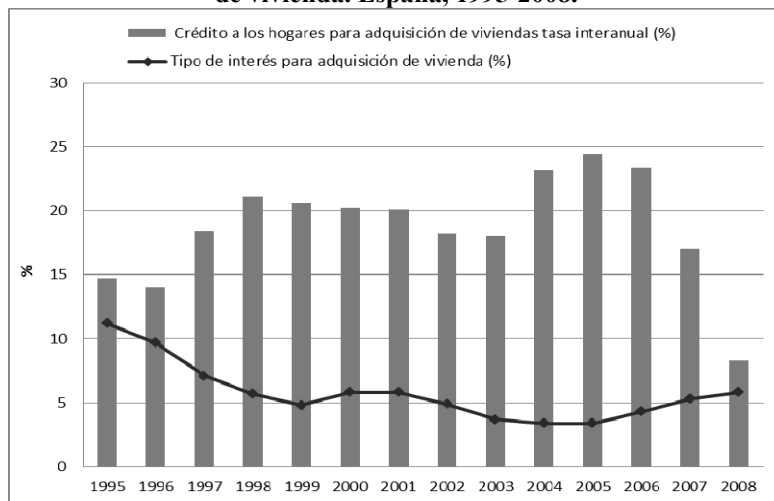
Fuente: ECV y OBJOVI

Fuentes como la Encuesta de Estructuras Salariales, la Encuesta de Población Activa y las estadísticas del Banco de España, proporcionan la información necesaria para obtener los indicadores de esfuerzo de acceso. Pero en vez de optar por la elaboración propia, se ha decidido utilizar los esfuerzos de acceso que proporciona el Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI). En primer lugar porque es una fuente fiable y rigurosa en la metodología utilizada y, en segundo lugar, y si cabe más importante, porque los indicadores que manejan encajan perfectamente con los objetivos de esta investigación y se ajustan a las disparidades y variaciones que en los esfuerzos de acceso existen y que aquí se quieren estudiar. Efectivamente, el OBJOVI facilita la información desagregada por grupos de edad de los jóvenes; por capacidad salarial (para los que trabajan); según ingresos ordinarios, es decir, también para aquellos que no trabajan pero que perciben algún tipo de prestación; el esfuerzo de acceso para la propiedad y el alquiler, y todo ello pudiendo establecer series desde 2003 hasta 2013.

Entre finales de los años noventa del pasado siglo XX y comienzos de los 2000, el esfuerzo de acceso a la propiedad se mantuvo para un hogar medio (para el total de hogares) por debajo del 30% de los ingresos (Rodríguez, 2010), debido fundamentalmente a que el precio de la vivienda se mantenía en torno a los 700-900 euros/m². Por tanto hasta esta fecha, el grado de endeudamiento se situaba por debajo del porcentaje (30-35%) de la renta media que establece que la operación no resulta arriesgada (Cortes, 1995; Rodríguez, 2010; OBJOVI, 2012). Pero a partir de 2002, y al menos hasta el bienio 2007-2008, se produce un continuo incremento del esfuerzo de acceso y se supera este límite recomendable, llegando a alcanzar en 2006 y superar en 2007 el 50% de los ingresos destinados al pago de la hipoteca. A pesar de que en estos años (2000-2006) las bajadas continuadas de los tipos de interés (gráfico 8) produjeron un aumento de la solvencia de los hogares, los importantes incrementos de los precios de la vivienda libre en esos mismos años (recordar gráfico 1) de alguna manera compensaron ampliamente las mejoras

producidas por los descensos de los tipos de los préstamos hipotecarios (Rodríguez, 2010), teniendo como resultado un aumento generalizado de los esfuerzos de acceso.

Gráfico 8. Evolución de tipos de interés y de créditos a hogares para adquisición de vivienda. España, 1995-2008.



Fuente: Estadísticas del Banco de España.

Esta situación de accesibilidad a la propiedad (la tendencia) para el conjunto de hogares y familias se reproduce para el colectivo juvenil, con la diferencia que para éstos últimos, como se ya se ha indicado, los esfuerzos o porcentaje de ingresos dedicados al pago de la hipoteca serán mayores a causa del menor poder adquisitivo, lo que les coloca en una situación de clara desventaja (Cortés y Antón, 2007) o al ‘filo de la exclusión residencial’ (Cortés y Martínez, 2009).

En la siguiente tabla, en evolución, se muestran los esfuerzos de acceso a la vivienda libre en propiedad para un hogar joven y para un joven asalariado, total y por grupos de edad. Lo primero a resaltar son las disparidades en el porcentaje de ingresos destinados al pago de la hipoteca según el tipo de colectivo. Así, la primera diferencia es la que se establece entre la unidad poblacional sobre la que se establece el esfuerzo. Como es lógico, el esfuerzo de acceso, en todos y cada uno de los años, es mayor para un joven que para un hogar, algo lógico si se tiene en cuenta que la mayoría de las ocasiones la unidad convivencial en nuestro país se compone de varios miembros, con lo que la unión de varios salarios hace más llevadero el coste de la vivienda. Por otra parte, como era de esperar, el esfuerzo es menor a medida que el joven asalariado tiene más edad, dicho de otra manera, son los jóvenes menores de 25 años asalariados los que deben dedicar un mayor porcentaje de ingresos para el pago de la hipoteca, alcanzando en varios años porcentajes que superan el 100%, lo que lleva a la reflexión y a no poder entender muy bien como esta situación ha llegado a ser sostenible. Porque aunque sean esfuerzos teóricos, no cabe duda que por aquellos años, en medio de un contexto socioeconómico favorable y con facilidades crediticias, jóvenes de esta edad decidieran comprar una vivienda y convertirse en propietarios.

Por su parte, si los jóvenes de 25 a 29 años son los que muestran un comportamiento más similar al total de asalariados, los esfuerzos de acceso a la vivienda en propiedad para los asalariados de 30 a 34 años son los menores.

Tabla 4. Evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad (% de ingresos dedicados al pago de hipoteca) para un hogar joven y para un joven asalariado según grupos de edad.

	Coste de acceso hogar joven	Coste de acceso joven asalariado total	Coste de acceso joven asalariado menor de 25 años	Coste de acceso joven asalariado de 25 a 29 años	Coste de acceso joven asalariado de 30 a 34 años
2003	34,6	57,9	110,0	55,2	40,8
2004	34,7	56,8	92,6	57,8	45,0
2005	35,4	50,8	64,2	51,7	44,4
2006	36,4	53,7	68,1	54,8	47,1
2007	40,4	64,3	87,0	66,7	54,5
2008	42,6	67,8	89,1	71,0	57,7
2009	51,7	84,0	106,3	84,1	74,6
2010	40,7	62,4	76,2	63,2	54,9
2011	36,2	52,4	68,3	51,9	47,1
2012	35,5	49,9	68,1	51,1	44,4
2013	36,9	52,7	69,2	52,1	47,4

Fuente: OBJOVI.

Por tanto, si el colectivo juvenil ya se sitúa en una posición de desventaja respecto al conjunto de la población, son las cohortes más jóvenes (dentro de los jóvenes) los que se encuentran ante condiciones de acceso a la vivienda mucho más complicadas y, por tanto, expuestos a una mayor vulnerabilidad residencial.

Otro aspecto a destacar de los datos que ofrece la tabla 4 es que, en términos generales, en todos los años el esfuerzo de acceso para los jóvenes (hogares e individuos) a una vivienda en propiedad supera el límite máximo tolerable, cifrado en un 30-35% de los ingresos. Así, se puede afirmar que los jóvenes han estado siempre (en la serie estudiada) expuestos a operaciones hipotecarias arriesgadas. Esto, no obstante, lleva inevitablemente a reflexionar sobre un dato: el aumento en el último periodo intercensal de los jóvenes que residen en alquiler y el descenso de aquellos que lo hacen en propiedad. Acompañado del endurecimiento de las condiciones crediticias ofrecidas por los Bancos en la concesión de una hipoteca, el cambio en el comportamiento de los jóvenes en relación a la forma de apropiación de la vivienda podría deberse a la percepción de una mayor inseguridad y de riesgo ante posibles impagos, los que les llevaría a acceder en mayor medida al alquiler, y no debido a esfuerzos de acceso mucho menores para este régimen de tenencia (como se verá a continuación), sino debido a que el alquiler es una forma de tenencia más flexible ante determinadas eventualidades.

A su vez, y en evolución, el esfuerzo de acceso a la propiedad, tanto para hogares como para individuos, aumenta progresivamente desde 2003 hasta el año 2009, momento en el que los porcentajes de ingresos destinados al pago de la hipoteca alcanzan su valor máximo. A partir del año 2009 el esfuerzo de acceso a este régimen de tenencia para los jóvenes asalariados desciende progresivamente hasta situarse en el año 2013 en un 36,9% para un hogar joven y hasta el 52,7% para un joven asalariado. No obstante, y aunque en términos generales haya descendido el esfuerzo, éste todavía se sitúa por encima del endeudamiento máximo tolerable, lo que unido al elevado porcentaje de población joven desempleada, no supone una mejora significativa o real en el acceso a la vivienda (Moreno et al, 2012).

A pesar de la espiral inflacionista y de condiciones laborales precarias, los créditos concedidos por los Bancos sustentaron un alto volumen de demanda de vivienda hasta los años 2008-2009, a base de alargar los plazos del crédito, de la bajada de los tipos de interés y asumiendo altos riesgos acerca de la solvencia económica a medio y largo plazo de los hogares a quienes se concedían los préstamos. Pero a partir de 2009 el mantenimiento de la demanda por parte de los jóvenes no es posible ni factible, ya que las entidades financieras van a endurecer las condiciones de acceso al crédito hipotecario⁶ y la capacidad adquisitiva de las personas jóvenes no resultarán suficientes para cumplir los requisitos exigidos de solvencia.

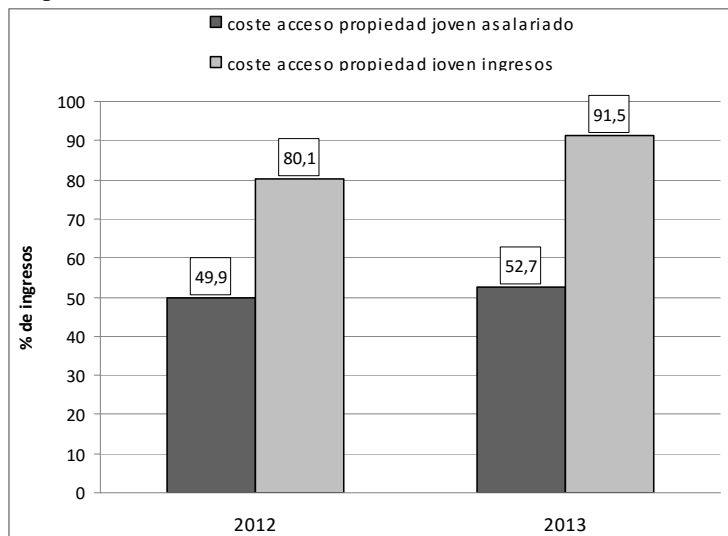
Por otra parte, la constatación del incremento del desempleo juvenil⁷, obliga a hacer otra distinción en el análisis de los esfuerzos de acceso a la vivienda. Afortunadamente, el OBJOVI desglosa la información según el joven sea asalariado o posea ingresos ordinarios. Éstos hacen referencia a los jóvenes que, o bien trabajan y perciben un sueldo como renta del trabajo, y a aquellos que no trabajan y perciben algún tipo de prestación. El OBJOVI en sus notas metodológicas así lo explica: “Los ingresos ordinarios de una persona adulta son la suma de la renta procedente del trabajo por cuenta ajena, del trabajo por cuenta propia, de las prestaciones por desempleo, de las prestaciones por vejez, de las prestaciones por viudedad, de las prestaciones por enfermedad, de las prestaciones por invalidez y de las ayudas para estudios. Al tratarse de una media, incluye tanto las personas que tienen más de una fuente de ingresos como las que no tienen ninguna” (ver Notas metodológicas en www.cje.org).

Tal y como se puede constatar en el gráfico 9, el esfuerzo de acceso a la vivienda en propiedad para un joven con ingresos ordinarios asciende hasta el 80,1% en 2012 y hasta el 91,5% en el año 2013, es decir, casi el doble del esfuerzo que representa para un joven asalariado que está trabajando.

⁶ Según el Banco de España, “(...) este ‘endurecimiento’ se concreta en la aplicación de unos mayores diferenciales sobre los tipos de interés de referencia, generalmente el Euríbor, en un escrupuloso examen de la capacidad adquisitiva de la demanda, en la exigencia de contratación de productos financieros adicionales y en el recorte del período de amortización” (<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/epb.html> en OBJOVI, 2012).

⁷ Y del aumento de población joven que no recibe ningún tipo de ingresos, que para el año 2013 alcanzaba el 23,4% según datos de la ECV.

Gráfico 9. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad (% de ingresos dedicados al pago de hipoteca) para un joven asalariado y para un joven con ingresos ordinarios. España, varios años.

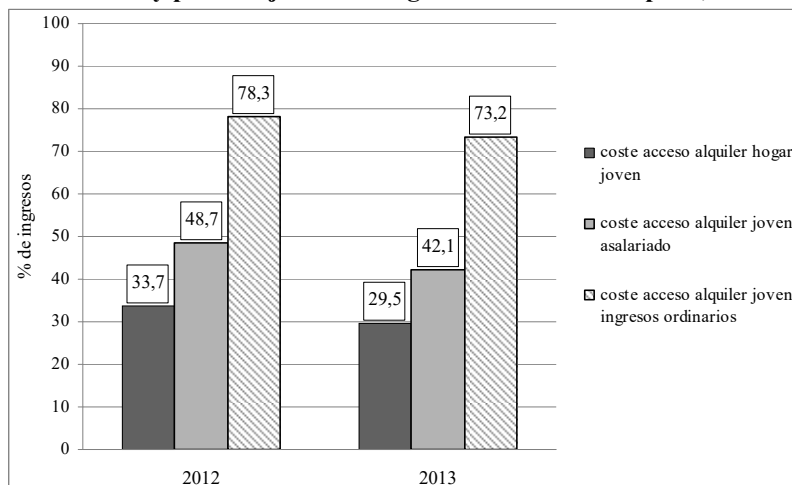


Fuente: OBJOVI.

El disponer de este dato es una gran ventaja, ya que si sólo analizáramos el esfuerzo de acceso a una vivienda libre en propiedad para los jóvenes que se encuentran inmersos en el mercado laboral y reciben un salario, estaríamos obviando una parte de la realidad nada despreciable, máxime si tenemos en cuenta que para el año 2013, según datos de la EPA al segundo trimestre de ese mismo año, la tasa de paro juvenil (16 a 34 años) ascendía a un 35,7% y el porcentaje de jóvenes sin ningún tipo de ingresos era del 23,4% (según la EVC). Es por ello que, en el análisis del coste de acceso a la vivienda para jóvenes, sea más correcto utilizar el último dato (ingresos ordinarios), ya que como indicador medio incluye tanto a jóvenes con ingresos como a los que no, siendo así más fiel a la realidad actual.

En relación al alquiler (gráfico 10), y al igual que sucedía con la propiedad, el esfuerzo de acceso teórico es menor para un hogar que para un individuo. En 2013, aunque los esfuerzos descendían ligeramente, se observa la misma tendencia: menor esfuerzo para un hogar joven (29,5%) y mayor para un joven asalariado (42,1%) y con ingresos ordinarios (73,2%).

Gráfico 10. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en alquiler para un hogar joven, joven asalariado y para un joven con ingresos ordinarios. España, varios años.



Fuente: OBJOVI.

Pero más allá de la distribución del coste de acceso en los distintos grupos, quizá resulte más interesante la comparación de los esfuerzos entre los dos regímenes de tenencia. Por lo general, si se compara el importe de una cuota hipotecaria y la renta mensual de un alquiler, la opción de residir en una vivienda libre en alquiler representaría un esfuerzo económico menor para la población joven que vivir en propiedad. No obstante, aunque las diferencias existen, éstas no son muy significativas. Así, si en 2012 el esfuerzo de acceso a la propiedad para un joven asalariado era del 49,9% y del 80,1% para un joven con ingresos ordinarios, los esfuerzos en alquiler apenas son un punto porcentual más bajos, del 48,7% y del 78,3%.

5. Conclusiones

Los datos analizados en el presente artículo llevan a la siguiente reflexión: a pesar de la bajada de los precios a partir de 2008-2009, el coste de acceso de una vivienda libre continúa situándose en la actualidad por encima del coste máximo tolerable, lo que unido al elevado porcentaje de jóvenes que no están trabajando, no supone una mejora real en el acceso. A su vez, y derivado de esto, las pequeñas diferencias en los esfuerzos entre la propiedad y el alquiler, hacen que éste último régimen de tenencia no suponga una gran ventaja respecto a la propiedad y, por tanto, no cumpla el papel de facilitador de la autonomía ni constituya una alternativa real a la vivienda en propiedad en los procesos de independencia residencial de los jóvenes dado sus elevados precios. Habiendo comprobado en páginas precedentes la existencia de cierta relación entre el diferencial de precios de la propiedad y el alquiler y el porcentaje de jóvenes residiendo en cada una de estas formas de tenencia, la información aquí mostrada sobre los esfuerzos de acceso podría reforzar la tesis de que la preferencia de los españoles a vivir en propiedad no se debe a una 'cultura' específica, sino que es el resultado de las oportunidades, opciones y limitaciones del mercado.

Sea como fuere, las oportunidades que tienen los jóvenes en nuestro país para poder acceder a una vivienda se ven constreñidas por una condición económica precaria, por la fragilidad laboral y por los aun elevados precios de la vivienda tanto en propiedad como en alquiler, hallándose así fuera del alcance para una gran mayoría de jóvenes.

6. Bibliografía

- Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), (2008). *La emancipación precaria*, nº 61.
- Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), (2010). *Jóvenes y Vivienda*. Estudio 2835. Encargo por convenio del Instituto de la Juventud (INJUVE).
- Cortés, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Editorial Fundamentos.
- Cortés, L. y Antón, F. (2007). La exclusión residencial. En *Revista Bimestral de la FSG* nº40-41, junio-octubre de 2007.
- Cortés, L. y Martínez, C. (2009). Los hogares jóvenes ante los retos de la independencia: el filo de la exclusión, en *Observatorio joven de la vivienda en España (OBJOVI)*, Consejo de la Juventud de la Juventud en España.
- García-Montalvo, J. (2001). Un análisis empírico del crecimiento del precio de la vivienda en las Comunidades Autónomas españolas, en *R.V.E.H.*, nº 2-II/2001, págs. 118-136.
- Gaviria, S. (2007). *Juventud y familia en Francia y en España*. Madrid, Colección “Monografías” nº 234. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Instituto de la Juventud (INJUVE), (2006). *Juventud y Vivienda. Sondeo de opinión y situación de la gente joven 2005*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- Jurado, T. (2003). La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada, en *REIS* 103/03 pp. 113-157.
- Jurado, T. (2006). El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español, en *Cuadernos de Información Económica*, 193, págs. 117-126.
- Martínez del Olmo, A. (2013). *Sistemas de vivienda y comportamiento residencial: ¿hacia una convergencia europea?* Tesis Doctoral. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Universidad Complutense de Madrid.
- Moreno, A., López, A. y Segado, S. (2012). *La transición de los jóvenes a la vida adulta. Crisis económica y emancipación tardía*. Colección Estudios Sociales, nº 34, Obra Social “La Caixa”, Barcelona.
- Rodríguez, J. (1993). Problemas y cuestiones de la vivienda en los años noventa en *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 23-24, págs. 7-16.
- Rodríguez, J. (1994). La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España, Instituto de Estudios Fiscales. Septiembre de 1994.
- Rodríguez, J. (1994).(2010a). La oferta de vivienda en España, en Leal Maldonado, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, págs. 66-93.
- Rodríguez, J. (2010b). Demanda de vivienda y esfuerzo económico, en Leal Maldonado, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, págs. 38-65.
- Roger, G. (2010). La producción de suelo en Leal Maldonado, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, págs. 160-184.
- Tamames, R. (1980). *Estructura económica de España* (13ª edición, 2 volúmenes) Alianza Editorial, Colección Alianza Universidad, Madrid.